

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/05/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

16/07/2024

תכנית מס' 353-1193234

תאריך

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 26 גוש 11375, זכרון יעקב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005288774/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 26 בגוש 11375 נמצאת בחלקה המזרחי של שכונת גבעת עדן בזכרון יעקב. שטח התכנית 0.450 דונם. התכנית התקפה ש/במ/215/ג מאפשרת יחידת דיור אחת בחלקה, בשטח עיקרי של 225 מ"ר אשר נבנתה בהיתר. מטרת תכנית זו היא תוספת יחידת דיור, מעל לקרקע, תוספת 110 מ"ר שטח עיקרי, תוספת קומה ותוספת שטחים מתחת לפני הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 26 גוש 11375,  
זכרון יעקב

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-1193234

0.450 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	195795
קואורדינאטה Y	721270

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי של שכונת גבעת עדן.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	הסתונית	44	

שכונה גבעת עדן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11375	מוסדר	חלק	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/1991		1079	3954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/215 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/215 א
20/06/1996		3648	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/390 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/390
20/06/1996		3648	4420	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/555 בתחומה.	החלפה	ש/555
23/04/2002			5068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950 א. הוראות תכנית ש/מק/950 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/950 א
17/04/2005		2409	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1121 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1121 א
19/08/1993		40	4136	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/במ/215 ג בתחומה.	החלפה	ש/במ/215 ג



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	01/07/2024	אסנת אולצוור	11: 01 02/07/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/02/2023	אסנת אולצוור	12: 31 19/02/2023	תשריט מצב מאושר	לא

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריה שמואלי			זכרון יעקב	הסתונית	44	052-2499355		ariesm@cellcom.co.il
	פרטי	טלי שמואלי			זכרון יעקב	הסתונית	44	050-6261842		tshmueli75@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה שמואלי			זכרון יעקב	הסתונית	44	052-2499355		ariesm@cellcom.co.il
פרטי	טלי שמואלי			זכרון יעקב	הסתונית	44	050-6261842		tshmueli75@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	052-2352708	04-8520166	office@ramzi883.com

(1) כתובת: ת.ד. 643.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור, תוספת קומה, שינוי קוי בנין ותוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת זכויות בניה.

(ב) תוספת יחידות דיור.

(ג) תוספת קומה.

(ד) שינוי קוי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	260	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	260
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	260

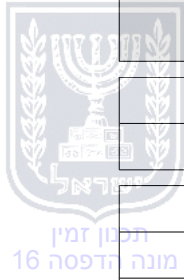
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	450	100
סה"כ	450	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	450.11	100
סה"כ	450.11	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים (א) מגורים. (ב) עד 30 מ"ר למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים, הנמצאים בדירה שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.
4.1.2	הוראות בינוי א תותר גינה מעל החניה המקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
5	4	3	3	1	2	9	2	50	515	(3) 15	(2) 80	(1) 85	335	450	260	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לנייד שטחי בניה ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ללא צורך בפרסום הקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי החניה בקומת המסד יכללו בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.
- (2) שטח עיקרי תת קרקעי במפלס קומת המסד.
- (3) שטח שרות תת קרקעי במפלס קומת המסד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.2

ניהול מי נגר

(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.  
 (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.  
 (ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

(א) תאושר תכנית בינוי כחלק מבקשה להיתר בניה, למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצועי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש.  
 (ב) בקשה להיתר בניה תכלול אמצעים לטיפול והשהיית מי נגר למרבית הנגר הנוצר בתחום המגרש.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

(א) סימון עץ לשימור יחול רק על עץ שימצא עונה על הגדרת עץ בוגר והוא בר שימור.  
 (ב) שימור העצים הבוגרים יבחן לאור תכנון מפורט בשלב היתר הבניה ובהתייחס למיקומם בתוך קווי הבנין או מחוץ להם.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.